



Interessenbekundungsverfahren zur Bestellung eines Erbbaurechts am Grundstück einschließlich des aufstehenden Gebäudes „Haus der Gesundheit“ in der Etkar-André-Str. 8, 12619 Berlin

Das Land Berlin, vertreten durch das

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

12591 Berlin

beabsichtigt,

das Grundstück in der Etkar-André-Str. 8, 12619 Berlin einschließlich des aufstehenden Gebäudes „Haus der Gesundheit“ zur Entwicklung einer mischgenutzten Infrastruktureinrichtung im Wege der Bestellung eines Erbbaurechts zu vergeben.

1. Hintergrund

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf lädt Interessierte dazu ein, sich für die Bestellung eines Erbbaurechts und die künftige Nutzung des „Haus der Gesundheit“ in der Etkar-André-Str. 8, 12619 Berlin zu bewerben.

Der Bereich zwischen Etkar-André-Straße und Neue Grottkauer Straße stellt sich innerhalb der Großsiedlung Hellersdorf/östlich der U-Bahntrasse als ein bedeutender Standort der Nahversorgung (NVZ) für diese Wohnsiedlung dar. Er hat seine Bedeutung bereits durch die ursprüngliche Bebauungskonzeption der Großsiedlung aktuell nicht verloren, sondern hat im Gegenteil durch die Nachverdichtungsprozesse im Wohnungsbau in der Großsiedlung aber auch im angrenzenden Siedlungsgebiet Kaulsdorf Nord weiterhin eine wichtige Funktion der Nahversorgung. Seine zentrale, im Auftakt zum Wohngebiet positionierten Lage und seiner hervorragende Erschließungsgunst durch den U-Bahnhof Kienberg (U5) und Buslinien an der Hellersdorfer Straße/Neue Grottkauer Straße sind ein weiterer Standortvorteil.

Aufgrund des Bestandes an gewerblichen Anlagen, wie großflächigen Einzelhandelseinrichtungen u.a. der Firmen Rewe, Aldi, Drogeriemarkt dm und darüber hinaus auch

Dienstleistungseinrichtungen, Arztpraxen und öffentliche Einrichtungen (Zentrum für sexuelle Gesundheit, Erziehungs- und Familienberatungsstelle, Bibliothek) kann dieses Zentrum seine Funktion auch entsprechend wahrnehmen. Die Komplettierung des Standortes durch die Reaktivierung des Hauses der Gesundheit mit infrastrukturellen Angeboten und darüber hinaus mit Büroflächen für weitere ergänzende Funktionen stärkt diesen Ort weiter.

Das Gebäude wurde 1989 als poliklinische Einrichtung fertiggestellt, ging aber als solche nicht in Betrieb, sondern wurde ab 1990 zum einen durch die Bezirksverwaltung (Gesundheitsamt) sowie diverse Arztpraxen und eine Apotheke genutzt und stellte über viele Jahre ein Zentrum für die Gesundheitsversorgung der ansässigen Bevölkerung dar.

Das Gebäude wurde wegen brandschutztechnischer Mängel im Jahr 2014 geschlossen und steht seither ungenutzt leer. Seitdem beschäftigt sich die Bezirkspolitik intensiv mit Möglichkeiten der perspektivischen Nutzung des Hauses. Dementsprechend befindet sich das „Haus der Gesundheit“ aktuell in einem instandsetzungsbedürftigen Zustand und bedarf baulicher Maßnahmen, um einen zukünftigen Betrieb zu gewährleisten. Dies verlangt von Bewerbenden fachliches Know-how bei der Entwicklung von Gebäudebestand. Baugenehmigungsbedürftige Umbauten sind rechtzeitig bei der örtlichen Bauaufsichtsbehörde zu beantragen. Das Potenzial als erfolgreicher Infrastrukturstandort soll durch dieses Interessenbekundungsverfahren für eine zukünftige, dauerhafte und nachhaltige Nutzung erschlossen werden.

Gebäudetechnische Angaben:

Grundstücksgröße	4.109 m ²
Nutzfläche	ca. 8.500 m ²
Bruttogeschossfläche	ca. 9.700 m ²
Geschossanzahl	5
Baujahr	1989
bestehende Baulasten	keine
Energieausweis	Liegt vor (Verbrauchsausweis von 2009)
Flurstücksangaben:	Flurstücksnr. 1334 + 1335, Flur 1, Gemarkung Hellersdorf
Fernwärme/Strom	Liegt an

In den Anlagen befinden sich technische Angaben zum Objekt (Eckdaten, Rundrisse, Schnitt, Energieausweis, Brandschutztechnische Schwachstellenanalyse).

Es besteht die Möglichkeit, das Objekt nach Terminabsprache zu besichtigen (bitte hierzu an die Geschäftsstelle der SE Facility Management, Tel. 030-90293-7201 bzw. per Mail unter GeschaeftsstelleFM@ba-mh.berlin.de wenden).

Gegenstand des Verfahrens

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf beabsichtigt, das Objekt „Haus der Gesundheit“, gelegen in der Etkar-André-Straße 8, 12619 Berlin, einer neuen, mischgenutzten Infrastruktur zuzuführen. Ausgeschlossen werden reine Wohnnutzungen, reine Bürostandorte ohne öffentlichen Mehrwert, reine Lagernutzungen sowie Vergnügungsstätten.

Gegenstand dieses Interessenbekundungsverfahrens ist die Ermittlung geeigneter Träger, Institutionen oder Kooperationen, die ein tragfähiges Konzept zur Nutzung, Weiterentwicklung und Belebung des Standortes vorlegen, um im Anschluss die Bestellung eines Erbbaurechts mit dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin weiterzuverfolgen.

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin verfolgt mit diesem Verfahren folgende Ziele:

- Stärkung der lokalen Gesundheitsinfrastruktur – Förderung niedrigschwelliger, präventiver und gesundheitsbezogener Angebote.
- Soziale und quartiersbezogene Entwicklung – Verbesserung der Lebensqualität im Umfeld des Standortes.
- Synergienutzung – Bündelung von Angeboten verschiedener Akteure unter einem Dach.
- Nachhaltige Gebäudenutzung – Sicherstellung eines wirtschaftlich und ökologisch tragfähigen Betriebs.

Es wird entsprechend der Berliner Liegenschaftspolitik ein langfristiges Erbbaurechtsverhältnis angestrebt. Die konkreten Konditionen des Erbbaurechts werden im weiteren Verfahren festgelegt.

2. Allgemeine Bestimmungen

2.1. Verfahrensgrundlagen

Das Verfahren wird als unverbindliches Interessenbekundungsverfahren zur Vorbereitung einer Entscheidung über die Bestellung eines Erbbaurechts durchgeführt. Dabei werden die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit gemäß § 7 LHO Berlin berücksichtigt. Ziel

dieses Interessenbekundungsverfahrens ist es, zunächst einen Überblick über potenzielle Erbbaurechtsnehmer und Betreiber sowie mögliche Nutzungskonzepte zu gewinnen.

Die im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens eingereichten Vorschläge werden unter Wahrung der Grundsätze der Gleichbehandlung, Transparenz und Unparteilichkeit ausgewertet. Die Teilnehmenden, deren Konzepte für das weitere Verfahren ausgewählt werden, werden anschließend zur Angebotsabgabe aufgefordert. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich nicht um ein formales Vergabeverfahren handelt, sondern dass die Interessenbekundung ausschließlich der Entscheidungsvorbereitung dient. Kosten, die den Teilnehmenden am Interessenbekundungsverfahren entstehen, können nicht erstattet werden.

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin behält sich vor, das Verfahren jederzeit zu ändern, zu unterbrechen oder vorzeitig zu beenden. Aus der Teilnahme am Verfahren sowie aus der Einreichung eines Konzeptes lassen sich keine Ansprüche, insbesondere auf Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages oder auf Gestattung von Nutzungen, herleiten.

2.2. Kreis der Teilnehmenden

Teilnahmeberechtigt sind Organisationen und Gesellschaften, die die unter Punkt 4 genannten Anforderungen erfüllen.

2.3. Einreichungsfrist und durchführende Stelle

Die Interessenten werden aufgefordert, ihre Interessenbekundungen unter Angabe des unten genannten Kennworts bis zum 31.08.2026 um 12:00 Uhr postalisch an die folgende aufgeführte Anschrift zu richten:

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Abt. SchulSportWeiKultFM

SE Facility Management

FB Objektmanagement

Premnitzer Straße 11-13

12681 Berlin

Kennwort: IBV „Haus der Gesundheit“

Maßgeblich für die Fristwahrung ist das Eingangsdatum der postalisch versandten oder überbrachten Unterlagen, falls die Bewerbungsunterlagen persönlich eingereicht werden. Unterlagen, die nach Fristende eingehen, werden nicht berücksichtigt.

Als Ansprechkontakt während des Verfahrens steht Ihnen die oben genannte Geschäftsstelle der SE Facility Management (GeschaeftsstelleFM@ba-mh.berlin.de) zur Verfügung.

2.4. Verschwiegenheit

Interessenten sind verpflichtet, auch nach Abschluss des Interessenbekundungsverfahrens, über alle im Rahmen ihrer Tätigkeit erlangten Kenntnisse Verschwiegenheit zu wahren. Dies schließt eine entsprechende Verpflichtung aller Mitarbeitenden ein, die an der Erstellung der Interessenbekundung beteiligt sind.

3. Anforderungen an die Teilnehmenden

Das „Haus der Gesundheit“ weist einen erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Teilnehmende müssen daher nachweisen, dass sie in der Lage und bereit sind, erforderliche Instandsetzungs-, Erneuerungs- und Unterhaltungsmaßnahmen eigenständig zu planen, zu finanzieren und dauerhaft zu verantworten. Erwartet wird sowohl eine finanzielle Leistungsfähigkeit als auch eine konzeptionelle Klarheit, wie der Betrieb der mischgenutzten Infrastruktureinrichtung gewährleistet wird.

4. Anforderungen an die Interessenbekundung

Die Interessenbekundung muss folgende Unterlagen enthalten:

- Kurzdarstellung des Unternehmens oder der Organisation
- Konzept für die Nutzung des „Haus der Gesundheit“: Ein erstes Nutzungskonzept, das die geplante Nutzung berücksichtigt. Das Konzept soll widerspiegeln:
 - vorgesehene Nutzungen
 - Flächenkonzept
 - Betreiberstruktur
 - Zielgruppen
 - Darstellung der geschätzten Kosten des Sanierungsumfangs, insbesondere hinsichtlich der Herstellung des notwendigen Brandschutzes, sowie der langfristigen Finanzierung des Betriebs

- Investitionshöhe
- Angestrebter Zeitplan
- Geeignete Nachweise zur finanziellen Leistungsfähigkeit (z. B. aktuelle Bankauskunft/Finanzierungsbestätigung, Eigenmittelnachweis oder testierte Bilanzen/Betriebswirtschaftliche Auswertungen der letzten drei Jahre).
- Nachweis über bestehende Referenzen bei der Bewirtschaftung oder Entwicklung vergleichbarer Immobilien.

5. Bewertung der Interessenbekundung

Die Prüfung und Bewertung der durch die Interessenten eingereichten Unterlagen erfolgen unter Berücksichtigung aller verlangten Angaben bzw. Nachweise. Die im Rahmen der Interessenbekundung gemachten Angaben werden bei einer späteren Angebotsabgabe und den Vertragsverhandlungen zugrunde gelegt.

Die eingereichten Konzepte werden durch eine verwaltungsinterne Bewertungsgruppe geprüft. Diese erstellt auf Grundlage einer Bewertungsmatrix eine Priorisierung der Interessenten und legt diese dem Bezirksamt zur Entscheidung über das weitere Verfahren vor. Die Bewertungsmatrix dient der strukturierten, nachvollziehbaren und vergleichbaren Bewertung der eingereichten Konzepte.

Zum Zwecke der Präsentation und Erläuterung der Interessenbekundungen können Bewerbende eingeladen werden, u.a. auch zu Ausschüssen der Bezirksverordnetenversammlung. Mit der Abgabe von Interessenbekundungen geht die Verpflichtung einher, diesen Einladungen zu folgen.

Die Bewertung erfolgt insbesondere anhand folgender Kriterien:

- Qualität und Nachhaltigkeit des Nutzungskonzeptes,
- Beitrag zur Gesundheits- und Quartiersentwicklung,
- wirtschaftliche Tragfähigkeit und Finanzierungsdarstellung,
- Erfahrung und Leistungsfähigkeit des Interessenten,
- Qualität des Sanierungs- und Umsetzungskonzeptes.